



**REGLAMENTO PARA LA REGULARIZACIÓN DE PROYECTOS  
APROBADOS EN EL PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL Y SOLIDARIA  
GESTIONES 2006-2010**

**TITULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPITULO I  
MARCO GENERAL**

**Artículo 1.- (Objeto).**- El objeto del presente Reglamento es establecer los lineamientos generales, que permitan la regularización de los Proyectos que pudieran presentar problemas de orden técnico, legal, social o financiero y facilite la ejecución de los Proyectos hasta su conclusión y cierre.

La aplicación del proceso de regularización no exime de responsabilidad administrativa, ejecutiva, civil o penal a las personas naturales o jurídicas, que hubiesen intervenido en la presentación de propuestas, evaluación, aprobación, fiscalización y ejecución de Proyectos.

Se aclara que para todos los Proyectos que se acojan al presente reglamento, el monto asignado para la suscripción de contratos, contratos modificatorios, emisión de informes, planillas y otros, será el aprobado por el Comité de Administración y/o el establecido en los Informes Consolidados de Evaluación.

**Artículo 2.- (Alcance).**- El presente Reglamento será aplicado a los Proyectos aprobados por el Comité de Administración del PVS en las gestiones 2006 – 2008 y gestiones 2009 – 2010 hasta la aprobación del presente Reglamento.

**CAPITULO II  
DISPOSICION TECNICA**

**Artículo 3.- (Errores de cálculo).**- En aquellos Proyectos en los cuales se identifiquen errores de cálculo en los precios unitarios de uno o varios ítems (rendimiento de materiales y mano de obra), cómputos métricos y/o presupuesto y planillas de pago mal elaboradas, se deberá proceder al recálculo de dichos conceptos.

**TITULO II  
MARCO PROCEDIMENTAL**

**CAPÍTULO I  
PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN**

**Artículo 4.- (Regularización gestiones 2006 - 2008).**- El presente reglamento de regularización deberá ser aplicado con carácter obligatorio a todos los Proyectos que no se acogieron a un proceso de regularización previo.





Los Proyectos regularizados con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento de Regularización en los que se detecten deficiencias, deberán ser sometidos nuevamente a un proceso de regularización.

Los Proyectos que no se sujeten al proceso de regularización en el plazo de 60 días calendario a partir de la vigencia del presente reglamento, serán sometidos a procesos legales y/o administrativos para la recuperación de los recursos entregados.

**Artículo 5.- (Regularización gestiones 2009 - 2010).**- El presente reglamento de regularización deberá ser aplicado con carácter obligatorio a todos los Proyectos aprobados en el periodo 2009 – 2010.

Los Proyectos que no se sujeten al proceso de regularización en el plazo de 60 días calendario, a partir de la vigencia del presente reglamento serán sometidos a procesos legales y/o administrativos para la recuperación de los recursos entregados

**Artículo 6.- (Intervención de Auditoría Interna).**- Todos los Proyectos en los que se detecten problemas de orden técnico, financiero, social y/o legal fuera del marco de regularización, deberán ser remitidos, con los informes correspondientes, a la Unidad de Auditoría Interna del Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda, previa instrucción de la MAE.

El inicio de la auditoría interna u otra, no constituye impedimento para asumir las acciones administrativas, ejecutivas, civiles y/o penales emergentes; para cuyo efecto y cuando corresponda, el Responsable Regional debe realizar las acciones pertinentes dentro de las vías correspondientes para el inicio, prosecución y conclusión de dichas acciones.

**Artículo 7. (Marco Legal Aplicable).**- Para la correcta ejecución de los Proyectos aprobados en el PVS sujetos a regularización se considerará el Decreto de creación, la normativa interna del Programa de Vivienda Social y Solidaria y los contratos que correspondan.

**Artículo 8.- (Domicilio).**- Para efectos de notificación, se considerará como domicilio legal el señalado en los correspondientes contratos suscritos por las partes intervinientes, salvo los casos de cambio de domicilio expresamente comunicados por las partes al Viceministerio de Vivienda y Urbanismo.

## **CAPITULO II**

### **PROCEDIMIENTO y REQUISITOS PARA ADECUARSE AL PROCESO DE REGULARIZACIÓN**

**Artículo 9.- (Procedimiento y requisitos).**- El procedimiento y requisitos del proceso de regularización se describirán en el Manual de Procedimientos de Regularización, a ser aprobado por Resolución Administrativa del VMVU;

## **TITULO III**

### **PROCESO DE REGULARIZACIÓN**





**CAPITULO I**  
**REDISTRIBUCIÓN DE CANTIDADES DE OBRA**

**Artículo 10.- (Redistribución de cantidades de obra).**- Se refiere a las modificaciones y/o ajustes necesarios al Proyecto, que no deben exceder el 15% (quince por ciento) de la cantidad de cada uno de los ítems redistribuidos y que no implique la alteración del monto asignado por el Comité de Administración, ni afecte a la estabilidad y calidad de la obra.

La redistribución de cantidades de obra procede cuando, en pleno proceso de ejecución del Proyecto, se detectan excedentes y/o demasías de los ítems a ser ejecutados que afectarían el presupuesto del Proyecto o cuando al inicio de obra se verifique alguna anomalía de diseño.

Una vez identificada la necesidad de efectuar la redistribución de cantidades de obra, por la Entidad Ejecutora, el Supervisor o el Fiscal, la Entidad Ejecutora elaborará el presupuesto de obra reformulado, que será remitido al Supervisor para su revisión correspondiente y en base a sus recomendaciones y conclusiones, deberá ser aprobado o rechazado por el Fiscal de Obra.

**Artículo 11.- (Redistribuciones de cantidades de obra anteriores al presente Reglamento).**- En el caso de los Proyectos que ejecutaron la redistribución de cantidades de obra con anterioridad a la aprobación del presente Reglamento, sin cumplir con los requisitos exigidos, el Supervisor de Obra elaborará informe técnico justificado por el cual acceda a la regularización. Dicho informe debe ser puesto a conocimiento del Fiscal de Obra, quien deberá aprobarlo o rechazarlo.

Asimismo, en los Proyectos donde se ejecutó la redistribución de cantidades de obra fuera de los parámetros establecidos en el presente reglamento respecto a no exceder el 15% (quince por ciento) de la cantidad de cada uno de los ítems redistribuidos, procede la regularización únicamente cuando dicha redistribución no implique la alteración del monto total aprobado para el Proyecto, ni afecte la estabilidad y calidad de la obra, o cambie el objeto del contrato.

En los casos en los que se incrementó el monto total aprobado para el Proyecto o se efectuaron pagos adicionales (anticipo especial), el Supervisor de Obra debe contabilizar e identificar dicho incremento en documentos técnicos que permitan proceder con el descuento en planillas posteriores.

**Artículo 12.- (Verificación de la Carpeta Técnica).**- Cuando se identifiquen errores de orden técnico, financiero, social y/o legal en la carpeta técnica presentada al Comité de Administración, a tiempo de la aprobación del Proyecto, se dará lugar al proceso de regularización en aplicación al presente reglamento.

**CAPITULO II**  
**CAMBIO DE ITEM**

**Artículo 13.- (Cambio de ítem).**- Se refiere al recorte, reemplazo o adición de un ítem en el presupuesto general de la obra por causas debidamente justificadas, que no debe exceder al 15% (quince por ciento) de la cantidad de los ítems y que no implica la alteración del monto total asignado





para el Proyecto, ni afecta la calidad y estabilidad de la obra.

El cambio de ítem procede cuando en pleno proceso de ejecución del Proyecto o antes del inicio de obra se evidencia que el material del ítem no es el más adecuado, (lo cual afectaría a la calidad y estabilidad de la obra) ó el material ha sufrido incremento en cuanto a precio del mismo (afectando el costo de la obra y sobrepasando su presupuesto asignado), siempre y cuando el cambio de ítem no afecte la calidad, estabilidad de la obra y demuestre mejoramiento en la calidad de la vivienda.

**Artículo 14.- (Tipos).**- El cambio de ítem procede por lo siguiente:

- 1) Supresión de ítem e introducción de uno nuevo en compensación de manera total o parcial.
- 2) Supresión de ítem con compensación de volumen en otro ítem.
- 3) Introducción de un nuevo ítem en compensación a la disminución de volumen de otros(s) ítem(s) en aplicación del artículo 11 del presente Reglamento.

**Artículo 15.- (Cambio de ítems anteriores al presente reglamento).**- En el caso de los Proyectos que ejecutaron cambio de ítem con anterioridad sin cumplir con los requisitos exigidos, el Supervisor de Obra elaborará Informe Técnico justificado, por el cual se acceda a la regularización. Dicho informe debe ser puesto a conocimiento del Fiscal de Obra, quien debe aprobarlo, si corresponde, respetando el cumplimiento del procedimiento señalado en el artículo precedente del presente Reglamento.

Asimismo, en los Proyectos en los que se ejecutó el Cambio de ítem fuera de los parámetros establecidos en el artículo 11 (quince por ciento) del presente reglamento, procede la regularización únicamente cuando dicho Cambio de ítem no implique la alteración del monto total aprobado para el Proyecto, ni afecte la estabilidad y calidad de la obra, o cambie el objeto del contrato.

En los casos en los que se incrementó el monto total aprobado para el Proyecto o se efectuaron pagos adicionales (anticipo especial), el Supervisor de Obra, debe contabilizar e identificar dicho incremento con documentos técnicos para luego proceder con el descuento en planillas posteriores.

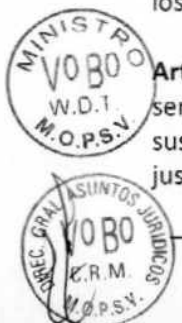
### **CAPITULO III**

#### **AMPLIACION DE PLAZO o EVENTOS COMPENSABLES**

**Artículo 16.- (Definiciones).**- Ampliación de Plazo, será el incremento a los días de ejecución de obra aprobados por el Comité de Administración.

Evento compensable, será el incremento en el tiempo que postergue la fecha de entrega y no así en los días de ejecución de obra aprobados en el Comité de Administración.

**Artículo 17.- (Solicitud).**- La ampliación de plazo o la consideración de eventos compensables deberá ser solicitada por la Entidad Ejecutora al Supervisor de acuerdo a lo estipulado en el contrato de obra suscrito, sin reconocimiento de pago por dicha ampliación, adjuntando los documentos que justifiquen las causales de fuerza mayor o caso fortuito, además de la justificación del cómputo del





tiempo de los incidentes de retraso o paralización de la obra y nuevo cronograma de actividades de ejecución de la obra.

En caso de presentarse eventos compensables, estos deben ser respaldados técnicamente por la EE al supervisor de obra y aprobado por el fiscal.

**Artículo 18.- (Causas).**- La ampliación de plazo o la consideración de eventos compensables deberán cumplir las condiciones legales de validez que correspondan. Estas causas podrán ser:

**a) POR FUERZA MAYOR:**

- 1) Agentes atmosféricos (lluvias, tormentas, granizos, etc.)
- 2) Inundaciones
- 3) Terremotos
- 4) Mazamoras
- 5) Aludes
- 6) Deslizamientos
- 7) Incendios
- 8) Otros

**b) POR CASO FORTUITO:**

- 1) Bloqueos, paros, huelgas, conmociones civiles, manifestaciones, revoluciones, guerra;
- 2) Fiestas patronales (en el caso del S-1 y cualitativos);
- 3) Cosecha y siembra (en el caso del S-1 y cualitativos);
- 4) Incumplimiento de la contraparte por los beneficiarios (en el caso del S-1 y cualitativos);
- 5) Demoras administrativas que imposibilitan el pago de planillas;
- 6) Falta de provisión de materiales por causas ajenas a la Entidad Ejecutora y al PVS;
- 7) Otros.

**CAPITULO IV**  
**CAMBIO DE DISEÑO DE UNIDAD HABITACIONAL**

**Artículo 19.- (Cambio de diseño de Unidad Habitacional).**- Se refiere a las modificaciones (ampliación o modificación en la ubicación de ambientes, modificación de vanos y otros) que no impliquen la alteración del monto total asignado del Proyecto, no afecten a la calidad de la unidad habitacional, ni reduzcan la superficie aprobada.

El cambio de diseño de Unidad Habitacional debe ser solicitado exclusivamente por el Supervisor de Obra al Fiscal de Obra y procede antes del emplazamiento del Proyecto o durante la ejecución del mismo y será determinado de acuerdo a las necesidades que motiven el cambio.

**Artículo 20.- (Cambio de Diseño de Unidades Habitacionales anteriores al presente Reglamento).**- En el caso de los Proyectos que ejecutaron su cambio de Diseño de Unidad Habitacional con







anterioridad sin cumplir con los requisitos exigidos en la normativa aplicable, el Supervisor de Obra elaborará Informe Técnico justificado, por el cual se acceda a la regularización. Dicho informe debe ser puesto en conocimiento del Fiscal de Obra, quien debe aprobarlo, si corresponde, respetando el cumplimiento del procedimiento señalado en el Manual de Procedimientos de Regularización.

## **CAPITULO V**

### **CAMBIO DE UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL EMPLAZAMIENTO DEL PROYECTO**

**Artículo 21.- (Cambio de ubicación geográfica del emplazamiento del Proyecto).**- Se refiere al cambio parcial o total del lugar de emplazamiento de la Obra. Dicho cambio sólo procederá cuando se cuente con la nueva propuesta de ubicación geográfica de emplazamiento del Proyecto que se enmarque en el presupuesto aprobado anteriormente y en el Reglamento Operativo correspondiente. Procederá por las siguientes causales:

- 1) Desistimiento del vendedor de los terrenos o lotes;
- 2) Problemas técnicos;
- 3) Problemas legales de derecho propietario;
- 4) Problemas jurisdiccionales y de delimitación urbano/rural;
- 5) Otros.

**Artículo 22.- (Solicitud).**- El Cambio de Ubicación Geográfica del emplazamiento del Proyecto debe ser solicitado por el Beneficiario o COVI, Entidad Ejecutora y/o el Supervisor de Obra, según el caso amerite.

**Artículo 23.- (Cambio de Ubicación Geográfica del emplazamiento del Proyecto anterior al presente Reglamento).**- En el caso de los Proyectos que ejecutaron su Cambio de Ubicación Geográfica del emplazamiento del Proyecto con anterioridad al Reglamento de Regularización, sin cumplir con los requisitos exigidos, el Supervisor de Obra elaborará Informe Técnico justificado, por el cual se accede a la regularización. Dicho informe debe ser puesto en conocimiento del Fiscal de Obra, quien debe aprobarlo, si corresponde, respetando el cumplimiento de lo señalado en el manual de procedimientos.

## **CAPITULO VI**

### **SUSTITUCIÓN DE ENTIDAD DE INTERMEDIACIÓN FINANCIERA**

**Artículo 24.- (Sustitución de la EIF).**- Se refiere al reemplazo de la Entidad de Intermediación Financiera por otra calificada y habilitada por FONDESIF para el Programa.

**Artículo 25.- (Causales).**- La sustitución de la EIF procederá en los siguientes casos:

- 1) Por incumplimiento de contrato suscrito con el FONDESIF;
- 2) Por negativa a proceder con la suscripción de los contratos con los Beneficiarios;





- 3) Por quiebra declarada.
- 4) Por solicitud expresa de las Oficinas Regionales del PVS a requerimiento del COVI.
- 5) Otros.

**Artículo 26.- (Sustitución de EIF anterior al presente Reglamento).**- En los Proyectos en los cuales se procedió a realizar la sustitución de la EIF sin cumplir con la normativa aplicable, el VMVU solicitará al FONDESIF la lista correspondiente para proceder a la regularización del Proyecto y tomar las acciones que correspondan para determinar la prosecución o no del Proyecto.

## **CAPITULO VII**

### **SUSTITUCIÓN DE ENTIDAD EJECUTORA**

**Artículo 27.- (Sustitución de la Entidad Ejecutora).**- Se refiere al reemplazo de la Entidad Ejecutora. La sustitución de Entidad Ejecutora, procede por:

- 1) Incumplimiento de contrato;
- 2) Quiebra declarada;
- 3) Incumplimiento injustificado del plan de trabajo y cronograma de ejecución de obra;
- 4) Por subcontratación total o parcial de la obra, sin la autorización correspondiente;
- 5) Desistimiento justificado antes de la suscripción del contrato;
- 6) Otros.

**Artículo 28.- (Sustitución de Entidad Ejecutora anterior al presente Reglamento).**- En el Proyecto, que con anterioridad al presente Reglamento realizó la sustitución de la Entidad Ejecutora sin cumplir con los requisitos exigidos, el Supervisor de Obra debe elaborar informe por el cual se determine la regularización de la sustitución de la Entidad Ejecutora y los motivos específicos por los cuales no se efectuó el procedimiento de acuerdo a normativa aplicable. Dicho informe debe ser puesto en conocimiento del Fiscal de Obra, quien aprobará la sustitución.

**Artículo 29.- (Tipos de Entidades Ejecutoras y requisitos de elegibilidad).**- Los tipos de Entidades Ejecutoras reconocidas por este reglamento son las siguientes:

- 1) Empresas Constructoras.
- 2) Cooperativas para la construcción.
- 3) Microempresas y Pequeñas Empresas (MyPES).
- 4) Organizaciones No Gubernamentales (ONG's) y Fundaciones.
- 5) Profesionales Independientes.
- 6) Asociaciones Accidentales (de profesionales y/o empresas).
- 7) Entidades Territoriales Autónomas.

## **CAPITULO VIII**

### **SUSTITUCIÓN DE BENEFICIARIO**

**Artículo 30.- (Sustitución de Beneficiario).**- Se refiere al reemplazo de uno o más de los beneficiarios





que fueron aprobados por el Comité de Administración. La sustitución de beneficiarios que no sobrepase al 30% (treinta por ciento) del total de los beneficiarios aprobados, será autorizada directamente por la Oficina Regional del PVS correspondiente. En caso de que el porcentaje sea mayor al 30%, la aprobación estará a cargo del Comité de Administración.

**Artículo 31.- (Causas).**- La sustitución de Beneficiario procede en los siguientes casos:

- 1) Por desistimiento expreso o renuncia voluntaria.
- 2) Por abandono.
- 3) Por fallecimiento.
- 4) Por falsedad o intento de fraude en la declaración jurada que realiza el beneficiario.
- 5) En caso de que se verifique y certifique, que el beneficiario tiene vivienda o fue favorecido por un programa de vivienda similar.
- 6) Por incumplimiento de tareas y cronogramas de contraparte, sea en Proyectos cualitativos y cuantitativos.
- 7) Por subrogación de deuda (S-2, S-3 y S-4).

**Artículo 32.- (Pérdida del beneficio).**- La pérdida del estatus jurídico de beneficiario se producirá automáticamente cuando:

- 1) Se identifique cualquiera de las causales señaladas en el artículo anterior.
- 2) Se verifique que el inmueble está siendo alquilado o está en anticrético.

**Artículo 33.- (Sustitución de Beneficiarios anteriores al Reglamento de Regularización).**- En los Proyectos que con anterioridad al presente reglamento se procedió a la Sustitución de Beneficiarios sin cumplir con los requisitos exigidos, se debe regularizar dicha sustitución de acuerdo a lo establecido en el manual de procedimientos.

## **CAPITULO IX**

### **SUSTITUCIÓN DE SUPERVISOR DE OBRA**

**Artículo 34.- (Sustitución de Supervisor de Obra).**- Se refiere al reemplazo del supervisor por otro,

La sustitución de Supervisor de Obra procede por:

- 1) Incumplimiento de contrato;
- 2) Abandono injustificado de la Obra;
- 3) Suspensión de trabajos sin justificación por más de 15 días calendario continuos o discontinuos;
- 4) Incumplimiento injustificado del plan de trabajo y cronograma de ejecución de obra;
- 5) Negligencia y desobediencia a instrucciones impartidas por el Fiscal de Obra;
- 6) Renuncia expresa aceptada por su contratante.
- 7) Otros.







**Artículo 35.- (Solicitud).**- Para proceder a la sustitución del Supervisor, el beneficiario o el COVI, deben solicitar por escrito autorización al Responsable Regional del PVS en el marco de lo establecido en el presente Reglamento, comunicando el porqué de su decisión de sustitución.

**Artículo 36.- (Sustitución de Supervisor anterior al Reglamento de Regularización).**- En el Proyecto que con anterioridad al presente Reglamento se procedió a la sustitución de Supervisor sin cumplir con requisitos, el Fiscal de Obra debe elaborar informe por el cual se determine la regularización de la sustitución del Supervisor y los motivos específicos por los cuales no se efectuó el procedimiento de acuerdo a normativa vigente. Dicho informe debe ser puesto en conocimiento del Responsable Regional, quien aprobará la sustitución y autorizará la notificación de regularización mediante memorándum.

#### **TITULO IV** **RÉGIMEN CONTRACTUAL**

##### **CAPÍTULO UNICO** **DE LOS CONTRATOS**

**Artículo 37.- (Suscripción de nuevos contratos).**- En los Proyectos aprobados cuyos contratos de ejecución de obra y/o de supervisión deban introducirse modificaciones al Proyecto, de manera excepcional y a fin de dar continuidad a los procesos de construcción de viviendas sociales, previo informe técnico, financiero y legal, se deberá suscribir un nuevo contrato.

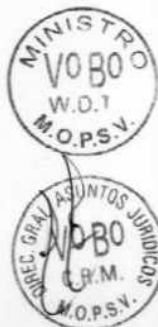
**Artículo 38.- (Contratos con plazo vencido).**- En los Proyectos aprobados cuyos contratos y/o adendas de ejecución de obra y/o de supervisión se encuentren con plazo vencido, previo informe técnico, financiero y legal, se deberá suscribir un nuevo contrato que, sobre la base de las condiciones originalmente pactadas, establezca la voluntad y consentimiento de las partes de validar la continuidad del contrato, la vigencia y el vencimiento definitivo.

#### **TITULO V** **RÉGIMEN FINANCIERO**

##### **CAPÍTULO I** **RECURSOS ECONÓMICOS ADICIONALES**

**Artículo 39. (Recursos Adicionales).**- Se refiere a los recursos económicos que no estuvieron presupuestados en la estructura de financiamiento de los Proyectos aprobados en gestiones pasadas que deberán ser sometidos a la Aprobación del Comité de Administración, cuando:

- a) **SUPERVISION DE OBRAS.**- Para Proyectos aprobados en las gestiones 2006 – 2008, se considerará después de la evaluación de cada obra en ejecución, la aprobación de recursos económicos extraordinarios hasta el 1,6% del costo total del Proyecto, previos informes técnico, legal, financiero y social para cubrir los costos de supervisión.
- b) **MEJORAMIENTO A LA CALIDAD DE LA VIVIENDA.**- Para los Proyectos aprobados en las gestiones 2006 – 2008 y después de la evaluación de los informes técnicos y financieros, se





remitirá al Comité de Administración para su aprobación la solicitud de recursos económicos extraordinarios hasta el 10% del costo total del Proyecto, para cubrir los costos emergentes de obras de mejoramiento de la vivienda.

- c) **POR VENCIMIENTO Y/O INCUMPLIMIENTO DEL CONVENIO CON SOBOCE, FANCESA, DURALIT E INCERPAZ.**- Deberá considerarse la Aprobación de Recursos Adicionales Extraordinarios destinados a cubrir la diferencia del costo solidario en base a informes técnico, legal, financiero y consolidado, validados en las instancias operativas del PVS, de los Proyectos aprobados en el periodo 2006-2010.
- d) **SERVICIOS BÁSICOS.**- Para Proyectos aprobados en las gestiones 2006 - 2008 y del Programa de Erradicación Extrema Pobreza, se considerará después de la evaluación de cada obra en ejecución la aprobación de recursos económicos extraordinarios, previos informes técnico, legal, financiero y social, para solucionar deficiencias en agua potable y saneamiento básico en las Unidades Habitacionales.

Dicho incremento de recursos para la ejecución de obras conlleva la modificación de los porcentajes de financiamiento y aporte propio en el caso de Vivienda Rural, no sujetándose estos Proyectos a los porcentajes establecidos del 60/40 para las gestiones 2006 - 2008 y 70/30 para las gestiones 2009 - 2010.

## **CAPITULO II**

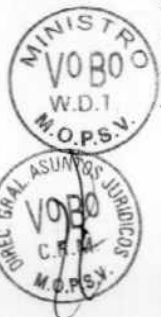
### **GARANTÍAS**

**Artículo 40.- (Proyectos aprobados en las gestiones 2006 - 2008).**- Estos Proyectos deberán conservar las garantías de correcta inversión de anticipo y/o de cumplimiento de contrato como fueron emitidas al inicio de cada Proyecto.

**Artículo 41.- (Proyectos aprobados en las gestiones 2009 - 2010).**- Las garantías de correcta inversión de anticipo y cumplimiento de contrato de obra deberán expresar su carácter de renovable, irrevocable y de ejecución inmediata y podrán ser:

- 1) Boleta de garantía a primer requerimiento, emitida por una Entidad de Intermediación Financiera Bancaria o no Bancaria, regulada por la instancia competente.
- 2) Póliza de seguro a primer requerimiento emitida por una Empresa aseguradora, regulada, autorizada y cuya calificación de riesgo sea superior a "A" de acuerdo a la última publicación de la instancia competente.

**Artículo 42.- (Renovación de Garantías).** Las entidades ejecutoras deben respaldar la ejecución de obras mediante las garantías de correcta inversión de anticipo y cumplimiento de contrato de obra, que establecen las disposiciones administrativas de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI y toda normativa vigente sobre la materia.





En los casos en que las pólizas de garantía de Cumplimiento de Contrato se encuentren vencidas y su renovación sea inviable debido al tiempo transcurrido y la existencia de requisitos impuestos por las compañías aseguradoras sobrepasen la capacidad financiera de las Entidades Ejecutoras, se procederá con la retención del 7% del monto total del contrato, que se efectuará sobre cada planilla.

La garantía de correcta inversión de anticipo deberá tener un plazo mínimo de vigencia correspondiente al tiempo de recuperación del anticipo. Si esta póliza feneciera en su vigencia antes de terminar recuperar el anticipo, deberá ser obligatoriamente renovada.

Para aquellos Proyectos aprobados que no presentaron las garantías de Correcta Inversión de Anticipo, se procederá al descuento de hasta el 20% en el pago de cada planilla hasta amortizar el anticipo.

Asimismo, en los Proyectos aprobados que no presentaron las garantías de Cumplimiento de Contrato se constituirá dicha garantía a través de la retención del 7% de cada planilla.

Cuando la Entidad Ejecutora sea una Entidad Territorial Autónoma, los mecanismo de control de desembolso de los recursos para la Ejecución de los Proyectos, se regirán a lo dispuesto en los convenios que suscriban las partes.

#### **TITULO VI** **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

**Disposición Transitoria Única. (Proyectos Regularizados).**- Todos los Proyectos que se acogieron a un proceso de regularización previo, podrán concluirlo en el marco de la normativa con la cual se inició.

#### **TITULO VII** **DISPOSICIONES FINALES**

**Disposición Final Primera.- (Convalidación).**- Se convalida como Entidades Ejecutoras a las siguientes:

- a) Las Asociaciones Accidentales cuya calificación se haya realizado tomando en cuenta la experiencia acumulada de los participantes.
- b) Las Entidades Territoriales Autónomas.

**Disposición Final Segunda.- (Cálculo de Supervisión).**- En los Proyectos aprobados durante las gestiones 2009-2010, correspondientes al Subprograma 1 y al Programa de Erradicación Extrema Pobreza en los que se consignó un monto para Supervisión cuyo cálculo se realizó al 100% del costo total del Proyecto (monto para materiales, mano de obra calificada y/o local y supervisión), se aplicará el porcentaje del 1.6% a dichos componentes.

**Disposición Final Tercera.- (Pérdida de documentos).**- La documentación integrante de la carpeta de Proyecto que hubiera sido extraviada debe ser repuesta de acuerdo a lo determinado en el artículo 25 de la Ley No. 2341 de 23 de abril de 2002, de Procedimiento Administrativo, sin deslindar





responsabilidad por la función pública de los servidores públicos involucrados.

**Disposición Final Cuarta.- (Modificaciones)** El presente Reglamento podrá ser modificado o ampliado mediante Resolución Ministerial, emitida por el Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda.





**ANEXO**

**GLOSARIO DE TERMINOS.**

Para efectos del presente Reglamento se establecen las siguientes definiciones:

**Beneficiario:** Persona natural que recibe el crédito hipotecario (Subprogramas 2, 3 y 4) o subsidio (Subprograma 1 y cualitativo) del Programa de Vivienda Social y Solidaria – PVS del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda.

**Carta Operativa:** Documento escrito mediante el cual el fideicomitente (el Ministerio de Obras Públicas Servicios y Vivienda – MOPSV, a través del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo) y el fiduciario (FONDESIF) comunican entre sí aspectos específicos inherentes a la ejecución del fideicomiso que ameriten la adopción de una decisión de cualquiera de las partes, según lo especificado en el Contrato de Fideicomiso suscrito entre ambos.

**Cierre de Proyecto:** Procedimiento por el cual se procede al cierre técnico administrativo de un Proyecto, ejecutando el monto total aprobado por el Comité de Administración del PVS.

**Comité de Administración:** Instancia encargada de considerar la aprobación o rechazo de los Proyectos presentados; además, de cumplir las obligaciones señaladas en el Reglamento de su funcionamiento.

**Coordinación de Fiscalización:** Unidad Organizacional dependiente de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo responsable de los procesos de fiscalización, regularización, conclusión y cierre de Proyectos aprobados a partir de las gestiones 2009-2010.

**Costo Total del Proyecto:** Es el monto total, para Proyectos cuantitativos que contempla la compra de terreno y/o vivienda, en su caso la ejecución de la obra, que comprende el monto para materiales, mano de obra calificada y/o local y supervisión.

En Proyectos cualitativos, contempla los componentes de Información, Educación y Capacitación (IEC) y compra de material de construcción.

**COVI: (Comité de Vivienda)** Es la Organización Social de Beneficiarios, que interviene activamente en un Proyecto y es elegido por los beneficiarios, para representarlos.

**EIF:** Entidad de Intermediación Financiera encargada de los recursos desembolsados por el Fiduciario, en el marco de un contrato de administración y/o adenda correspondiente, para financiar la ejecución de Proyectos habitacionales del PVS.

**Entidad Ejecutora:** Persona natural o jurídica que tiene contrato de obra firmado con el Comité de Vivienda o Entidad de Intermediación Financiera para la ejecución de Proyectos del Programa de Vivienda de Social y Solidaria.

**Fiscal de Obra:** Funcionario Técnico designado en cada Oficina Regional dependiente del Programa de







Vivienda Social y Solidaria, que tiene por obligación realizar el control y seguimiento a la ejecución de la obra.

**FONDESIF:** Fondo de Desarrollo del Sistema Financiero y Apoyo al Sector Productivo, entidad fiduciaria encargada del manejo y administración de los recursos económicos destinados a vivienda.

**G.A.M.:** Gobierno Autónomo Municipal.

**Ítem:** Cada una de las actividades inherentes a la ejecución de obra.

**MAE:** Máxima Autoridad Ejecutiva

**Manual de Procedimientos de Regularización:** Documento por el cual se establecen los procedimientos a seguir para la aplicación del presente Reglamento.

**Materiales en bodega:** Materiales de construcción no locales acopiados, destinados a la ejecución de obra.

**Memorándum:** Documento por el cual se emiten comunicaciones y/o instrucciones de distinto tipo a los supervisores y las Entidades Ejecutoras.

**Monto de Financiamiento:** Monto aprobado por el Comité de Administración del PVS para la ejecución y/o compra del conjunto de Unidades Habitacionales que comprende un Proyecto, en el que no se incluye Aporte Propio.

**Orden de Cambio:** Es el documento en el que se plasman las modificaciones al contrato relativas al precio del contrato por variación de cantidades y/o volúmenes, o sus plazos durante la ejecución de la obra.

**Obra:** Proyecto de construcción ejecutado o en ejecución.

**PVS:** Programa de Vivienda Social y Solidaria, a cargo del Ministerio de Obras Públicas Servicios y Vivienda –MOPVS, dependiente del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo - VMVU, que atiende las necesidades habitacionales de los sectores de la población de menores ingresos, con equidad, transparencia y eficiencia en la administración de los aportes para vivienda y los recursos públicos.

**Recorte de Proyecto:** Procedimiento por el cual se reduce el número de unidades habitacionales, de beneficiarios y/o se disminuye el presupuesto de los Proyectos que presenten observaciones técnicas, financieras, legales y/o sociales.

**Oficina Regional:** Dependencia del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, que ejerce competencias y atribuciones, propias en el marco del Programa de Vivienda Social y Solidaria, con jurisdicción departamental.

**Regularización:** Proceso por el cual se determinan normas y procedimientos para ajustar y subsanar las observaciones técnicas, financieras, legales y sociales viables en el marco normativo del PVS.





**Responsable Regional:** Servidor público responsable de la fiscalización y aprobación de los procesos de regularización de los Proyectos emplazados en cada Oficina Regional del PVS.

**Supervisor de Obra:** Persona natural o jurídica, con experiencia y capacidad suficiente, que tiene contrato de Supervisión Técnica y se encarga de la supervisión y control técnico de la obra.

**Unidad Ejecutora Programa de Erradicación de Extrema Pobreza (PEEP):** Unidad desconcentrada del PVS responsable de los procesos de fiscalización, regularización, conclusión y cierre administrativo de Proyectos del Programa Erradicación de Extrema Pobreza.

**Unidad Ejecutora del Programa de Vivienda Social y Solidaria encargada de Proyectos aprobados en las Gestiones 2006 a 2008 (PVS-H):** Unidad desconcentrada del PVS responsable de los procesos de fiscalización, regularización, conclusión y cierre técnico-administrativo de Proyectos aprobados en las gestiones 2006 – 2008.

**VMVU:** Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, dependiente del Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda.

